Fiches pratiques



Assurance multirisques habitation

Vous êtes locataire ou propriétaire, vous souhaitez souscrire une assurance multirisques habitation adaptée à vos besoins contre l'incendie, le dégât des eaux, ou d'une catastrophe naturelle. Comparez les offres !

Le contrat d'assurance multirisques habitation (MRH) est un contrat multi garanties qui permet de protéger le patrimoine familial (habitation et mobilier) lorsque l'on est responsable ou victime d'un sinistre.

Les biens assurables

- **Les bâtiments** : sous cette rubrique, l'assureur désigne les bâtiments appartenant à l'assuré ainsi que leurs aménagements et installations qui ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la construction (maison, appartement, greniers, cave, garages, abris de jardins, etc.).
- **Le mobilier personnel** : l'assureur garantit les meubles et objets personnels appartenant à l'assuré, aux membres de sa famille, à ses employés et ouvriers et à toute autre personne résidant où se trouvant momentanément dans les lieux assurés.
- **Les biens à usage professionnel :** il s'agit de tous les meubles, instruments, outillages et machines utilisés pour les besoins de la profession de l'assuré (la couverture de cette catégorie de biens est en général accordée de manière optionnelle dans le contrat MRH avec des limitations de capitaux).

Les dommages assurables

La garantie incendie-explosion : tous les contrats multirisques offrent en garantie de base la couverture des dommages matériels résultant d'un incendie, d'une explosion, d'une implosion, de la chute de la foudre, ainsi que les dégâts provoqués en éteignant un feu. De nombreux contrats comportent en outre une garantie "dommages ménagers", qui couvrent les dommages consécutifs à un excès de chaleur sans qu'il y ait incendie (fer à repasser qui tombe sur la moquette par exemple). Une franchise est la plupart du temps appliquée.

La garantie dégâts des eaux : couvre les conséquences d'un dégât des eaux mais n'a pas pour objet l'indemnisation des réparations de la partie de la construction ou de l'appareil à l'origine du dommage. Les dommages causés par les eaux peuvent résulter de fuites, ruptures et débordements

de canalisations d'eau (douche, machine à laver, etc.), des installations à l'intérieur des locaux, que les fuites et ruptures soient ou non dues au gel, d'infiltrations au travers de toitures, de terrasses et des ciels vitrés, etc.

Les contrats peuvent aussi couvrir les dommages résultant d'infiltrations par les joints d'étanchéité au pourtour des installations sanitaires et au travers des carrelages, d'infiltrations au travers des balcons, de fuites, ruptures, engorgements, débordements et renversements de récipients, etc.

La garantie vol : couvre la disparition, la destruction ou la détérioration des biens mobiliers résultant de vols, tentatives de vol et/ou d'actes de vandalisme commis dans les circonstances prévues au contrat et dont l'assuré doit apporter la preuve. Cette garantie joue généralement pour les vols commis par usage de fausses clés, à la suite d'une introduction clandestine, par fausse qualité, faux-nom ou par ruse.

Certains biens peuvent être garantis selon un montant limité : les objets de valeur et les bijoux, les espèces et valeurs, le mobilier des dépendances, le mobilier de villégiature, etc.

Les assureurs suspendent leur garantie au-delà d'une certaine période d'inhabitation fixée, en général, à quatre-vingt-dix jours (consécutifs ou cumulés dans une même année suivant les contrats).

La garantie vandalisme : couvre les dommages matériels résultant d'actes de vandalisme. Lorsqu'elle est accordée en complément de la garantie vol, elle ne joue le plus souvent qu'à l'intérieur des locaux et dans la mesure où les malfaiteurs sont entrés par l'un des moyens énumérés dans le contrat au titre de la garantie vol (effraction, escalade, usage de fausses clés, etc.).

La garantie bris de glace : couvre les dommages matériels (bris, fissures, etc.) subis par les vitres, les fenêtres, les baies vitrées, les vélux, les garde-corps, les parois séparatives de balcons, ainsi que les verres et glaces du mobilier.

Certains contrats comprennent une garantie "tous événements" qui couvrent, dans les locaux assurés, le bris de biens garantis dans les circonstances non expressément exclues.

La garantie catastrophes naturelles : est une garantie légale obligatoire. En assurant ses biens contre l'incendie, les dégâts des eaux, le vol, etc., l'assuré est automatiquement couvert contre les dégâts dus aux catastrophes naturelles.

Aux termes de la loi, sont considérés comme les effets des catastrophes naturelles "les dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause l'intensité anormale d'un agent naturel lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises".

La garantie catastrophes naturelles couvre les dommages matériels directs non assurables dans les limites et conditions fixées par le contrat. Une franchise dont les seuils sont fixés par voie réglementaire est déduite du montant de l'indemnité.

La mise en jeu de la garantie par l'assureur est subordonnée à la constatation de l'état de catastrophe naturelle par un arrêté interministériel publié au Journal officiel. Cet arrêté doit déterminer les zones géographiques touchées, la période considérée et la nature du dommage concerné. L'assureur doit verser une indemnisation dans un délai de trois mois à compter soit de la date à laquelle l'assuré lui a remis l'état estimatif des dommages et pertes subis, soit, si elle est plus tardive, de la date de publication de l'arrêté interministériel.

La garantie tempête et autres événements climatiques : les contrats d'assurance habitation garantissant les dommages d'incendie ou tous autres dommages à des biens situés en France couvrent obligatoirement les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones. A cette garantie est associée une garantie grêle couvrant le choc de la grêle sur les toitures et le poids de la glace ou de la neige accumulée sur les toitures.

L'assureur peut exclure de sa garantie certains bâtiments, éléments de bâtiments ou biens qui ne présenteraient pas une résistance suffisante à un vent violent, même si ces biens sont par ailleurs assurés contre l'incendie.

La garantie des catastrophes technologiques : couvre la prise en charge rapide et totale des particuliers victimes d'une catastrophe technologique. La mise en jeu de cette garantie est subordonnée à la constatation de l'état de catastrophe technologique par décision de l'autorité administrative. La loi prévoit que l'indemnité due doit être versée dans un délai de trois mois à compter de la date de remise de l'état estimatif des biens endommagés ou de la date de publication de l'arrêté si celle-ci est postérieure.

L'assurance des actes de terrorisme ou d'attentats : les victimes d'un attentat ou d'un acte de terrorisme sont indemnisées par le fonds de garantie des victimes des actes de terrorisme et d'autres infractions (FGTI) pour les dommages corporels. Les dommages aux biens ne sont pas pris en charge par le FGTI mais par les contrats d'assurance couvrant les biens endommagés. Depuis 1988, les contrats d'assurance de biens ne peuvent exclure la garantie de l'assureur pour des dommages résultant d'actes de terrorisme ou d'attentats commis sur le territoire national.

L'assurance des émeutes et mouvements populaires : les contrats multirisques ne sont pas tenus de garantir les dommages causés à l'occasion d'émeutes et de mouvements populaires. Si l'assurance n'a pas pu prendre en charge les dommages, il est possible de solliciter la commission d'indemnisation des victimes d'infraction (CIVI) sous réserve de remplir certaines conditions notamment de ressources.

Les responsabilités assurables

La responsabilité civile occupant est une responsabilité à la fois contractuelle et délictuelle qui a vocation à jouer pour les personnes propriétaires ou locataires occupants un logement :

- **La responsabilité contractuelle** : il s'agit de la responsabilité du locataire à l'égard du propriétaire pour risques locatifs, perte de loyers et troubles de jouissance, et de la responsabilité du propriétaire envers le locataire pour vice de construction ou défaut d'entretien du bâtiment assuré et troubles de jouissance. Le locataire est contraint par la loi de s'assurer contre les risques locatifs. Le propriétaire, qui loue un logement, est tenu de s'assurer au moins en responsabilité civile si le logement est situé dans une copropriété.
- **La responsabilité délictuelle** : il s'agit de la responsabilité du locataire ou du propriétaire à l'égard des voisins et des tiers.

La responsabilité civile vie privée : couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile encourue par l'assuré à la suite de dommages corporels, matériels ou immatériels consécutifs causés à des tiers au cours de la vie privée. Il s'agit d'une responsabilité délictuelle, pour faute ou du fait personnel, des choses que l'on a sous sa garde, et du fait d'autrui.

D'autres garanties, telles que les garanties protection juridique ou assistance à domicile, peuvent également être proposées par certains assureurs dans les contrats d'assurance habitation qu'ils commercialisent, mais ce n'est pas systématique.

La protection juridique

L'assurance protection juridique fait l'objet d'un contrat distinct ou d'un chapitre distinct à l'intérieur du contrat. Elle consiste à prendre en charge les frais de procédure ou à fournir des services découlant de la couverture d'assurance, en cas de différend ou de litige opposant l'assuré à un tiers, en vue notamment de défendre ou représenter l'assuré dans une procédure civile, pénale, administrative ou autres ou d'obtenir réparation à l'amiable du dommage subi.

L'assistance à domicile

Cette garantie couvre les transports à l'hôpital, gardes d'enfants, gardes d'animaux, etc., suite aux accidents subis par l'assuré à son domicile, les frais d'hébergement, de gardiennage, de déménagement, d'aide-ménagère etc., suite aux conséquences d'un sinistre frappant le domicile de l'assuré, ou bien encore la transmission de messages urgents à la famille ou à l'employeur de l'assuré etc., suite aux problèmes de la vie quotidienne, comme par exemple, en cas de vol ou perte de clefs du domicile assuré.

Enfin, certains contrats accordent une assistance spécifique concernant la scolarité des enfants.

Pour qu'un contrat soit adapté au mieux, les besoins doivent être déterminés et évalués le plus précisément possible. Il est recommandé au souscripteur de vérifier attentivement l'étendue des garanties couvertes par le contrat, avant signature, et de comparer les différentes offres de contrat proposées par les compagnies d'assurances. Les cas d'exclusion qui limitent l'intervention de l'assureur aux situations les plus courantes doivent notamment être vérifiés, afin qu'ils ne rendent pas le contrat inadapté à la situation.

Toute demande d'extension de garantie augmentera proportionnellement le montant de la prime d'assurance.

Il convient également de s'assurer que chaque personne qui vit habituellement sous le même toit est effectivement couverte par le contrat en responsabilité civile.

Les obligations de l'assuré en cas de sinistre

- **La déclaration :** l'assuré doit déclarer le sinistre dans les délais légaux, c'est-à-dire au plus tard dans les cinq jours à partir du jour où il en a connaissance, dans les deux jours en cas de vol, et au plus tard dans les dix jours qui suivent la parution de l'arrêté interministériel en cas de catastrophe naturelle.
- **Les pièces à joindre** : le contrat peut prévoir l'obligation de remettre le dépôt de plainte au commissariat en cas de vol ou de vandalisme, et les pièces utiles pour évaluer les pertes, par exemple l'état estimatif des biens endommagés, détruits ou volés.
- **Les mesures d'urgence** : dans la mesure du possible, l'assuré doit parer au plus pressé pour limiter l'importance des dégâts et sauvegarder ses biens. Il peut téléphoner à son assureur pour être conseillé.

S'il bénéficie d'une garantie d'assistance, il peut la faire jouer, par exemple pour trouver une entreprise qui effectuera les travaux. Il doit conserver les biens détruits ou hors d'usage, si possible, pour les mettre à la disposition de l'expert ou de l'assureur.

Il doit attendre le passage de l'expert pour procéder aux réparations qui ne présentent pas un caractère d'urgence (murs noircis par la fumée d'un incendie,

miroir brisé, téléviseur endommagé à la suite d'une surtension, etc.).

Trois preuves à apporter par l'assuré

Quand celui-ci est victime d'un accident matériel, pour être indemnisé par son assureur, il doit apporter un certain nombre de preuves :

► montrer que l'accident répond bien aux conditions d'intervention de la garantie ;
► l'existence des biens pour lesquels l'assuré demande une indemnisation ;
► la valeur de ces biens.

L'indemnisation des biens mobiliers

L'expertise est à l'initiative de l'assureur ou de l'assuré. Elle a pour objet de déterminer les circonstances du sinistre, d'évaluer l'étendue et le montant du préjudice, de préconiser les modalités de remise en état.

Au moment du passage de l'expert, l'assuré doit être en mesure de lui remettre tous les documents qui lui permettront d'évaluer les dommages le plus précisément possible (factures d'achat, de réparation, d'entretien, bons de garantie, actes notariés, photos, etc.).

Le calcul de l'indemnité : en fonction de l'expertise effectuée, de la définition des risques incluse dans le contrat et des biens couverts, l'assureur propose un règlement en déduisant la vétusté et la franchise éventuellement prévues par le contrat. De nombreux facteurs sont pris en compte dans le calcul de la vétusté : la durée moyenne de vie de l'objet considéré, les caractéristiques techniques du bien, la mode et le progrès technique, l'état d'entretien du bien, etc.

Il n'existe pas de barème légal, mais certains contrats comportent un barème qui fixe la vétusté applicable à des biens courants.

En cas de désaccord sur le règlement proposé après l'expertise l'assuré peut demander une contre-expertise dont les frais restent à sa charge. Dans certains contrats figure toutefois une garantie d'honoraires d'expert qui prévoit le remboursement de ces frais dans certaines limites et sous certaines conditions.

Si les deux experts ne parviennent pas à un accord, un troisième expert peut être désigné. Si les parties ne se mettent pas d'accord sur le choix de ce troisième expert, c'est le Président du Tribunal de grande instance du lieu du sinistre qui le désigne.

La **prescription et le règlement de sinistre** : la prescription est le délai au terme duquel il n'est plus possible d'agir. L'assureur et l'assuré sont alors libérés de leurs obligations. Par exemple, l'assureur n'aura plus à indemniser un sinistre, et l'assuré n'aura plus à payer les primes qui lui seraient réclamées. Le Code des assurances fixe ce délai à deux ans, à compter de la date du sinistre ou de la date à laquelle l'assuré en a eu connaissance.

Ce délai peut être interrompu par une citation en justice, la désignation d'un expert, ou bien l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception concernant le règlement de l'indemnité. Afin d'éviter les litiges en matière d'application de la prescription, le Comité consultatif du secteur financier recommande qu'une information soit fournie aux assurés lors de la souscription du contrat d'assurance, et lors de la survenance d'événements soumis à la prescription (avis CCSF du 16 mai 2006 relatif à la prescription biennale en assurance).

La résiliation du contrat d'assurance multirisque habitation par l'assuré (à la date anniversaire du contrat)

La loi n°2005-67 du 28 janvier 2005 tendant à conforter la confiance et la protection du consommateur, améliore l'information des consommateurs et facilite la résiliation des contrats d'assurance tacitement renouvelables.

Désormais, l'assureur doit rappeler, avec l'avis d'échéance, la date limite à laquelle l'assuré à la possibilité de dénoncer la reconduction automatique de son contrat. Lorsque l'avis d'échéance est envoyé moins de quinze jours avant la date d'échéance, l'assuré disposera d'un délai de vingt jours à compter de la date d'envoi de l'avis pour mettre fin à son contrat. Le délai de dénonciation court à partir de la date figurant sur le cachet de la poste (l'enveloppe de l'expédition de l'avis doit donc être conservée) ou, dans le cas d'une expédition par mail, d'une date certifiée par horodatage. Si l'assuré n'est pas informé, selon les règles, il peut résilier le contrat reconduit à tout moment, sans préavis ni pénalité. Il lui suffit d'envoyer une lettre recommandée à l'assureur. La résiliation prend effet le lendemain de la date figurant sur le cachet de la poste ou de la date d'expédition de l'envoi recommandé électronique. La cotisation est alors due au prorata de la durée de garantie, depuis la dernière échéance jusqu'à la résiliation.

L'assureur doit alors rembourser à l'assuré, dans un délai de trente jours à compter de la date d'effet de la résiliation, la partie de la prime ou de la cotisation non utilisée. A défaut de remboursement, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal.

La résiliation à tout moment après la première échéance du contrat

Depuis la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation, l'assuré peut résilier son contrat à tout moment, sans avoir à se justifier et sans pénalités, après un an d'engagement.

L'assuré, s'il est locataire, doit demander au nouvel assureur de résilier à sa place son contrat d'assurance.

La résiliation du contrat prend effet un mois après la réception de la demande par le précédent assureur, et l'assuré est remboursé de la partie de la prime correspondant à la période qui n'est plus assurée dans un délai de trente jours à compter de la date d'effet de la résiliation. Si l'assuré est propriétaire, la demande de résiliation doit être envoyée au précédent assureur par courrier simple ou courrier électronique.

La résiliation après certains changements de situation

Le Code des assurances accorde le droit à l'assuré de résilier son contrat d'assurance à tout moment, sans attendre la date d'échéance, en cas de survenance de certains événements, à condition que le contrat ait pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle. La liste des événements est la suivante : changement de domicile, de situation matrimoniale, de régime matrimonial, de profession, retraite professionnelle, et cessation définitive d'activité professionnelle.

La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement, et elle prend effet un mois après que l'assureur en a reçu notification. L'assureur doit rembourser à l'assuré la partie de prime correspondant à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru, période calculée à compter de la date d'effet de la résiliation.

Cependant, en cas de vente du bien assuré, si l'assuré n'exerce pas son droit de résiliation dans les conditions prévues ci-dessus, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, à charge pour lui d'exécuter toutes les obligations auxquelles le vendeur était tenu à l'égard de l'assureur en vertu du contrat.

En cas de vente du bien assuré, l'acquéreur a alors le choix entre :

► conserver l'assurance du vendeur : dans ce cas, le contrat est établi à son nom et il est adapté à la situation particulière de l'acheteur : modification des garanties (mobilier, objets de valeur, etc.), choix d'options supplémentaires ;
► résilier le contrat en cours en envoyant le plus rapidement possible une lettre recommandée à l'assureur.

Comment trouver un assureur ?

Vous pouvez vous adresser à un intermédiaire d'assurance (agent général ou courtier), au guichet d'une entreprise d'assurance, d'un organisme financier ou utiliser un site comparateur d'assurance.

En cas de difficulté à trouver un assureur, certaines associations (de handicapés, de malades, etc.) peuvent éventuellement vous orienter vers des entreprises d'assurances auprès desquelles elles ont passé un accord.

S'agissant de la souscription d'une assurance obligatoire de responsabilité civile locative, vous pouvez saisir le Bureau central de tarification (BCT - 1, rue Jules Lefebvre, 75009 PARIS - tél. 01.53.21.50.40 – courriel : bct@agira.asso.fr) si vous avez eu préalablement un refus d'assurance.

Cette instance a pour rôle de fixer la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance que vous aurez désignée sera tenue de vous assurer.

Textes de référence

Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Loi n°2005-67 du 28 janvier 2005

Loi n°2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation

Code des assurances – articles L.113- 16 et L.21-10

Liens utiles

Assurance – Banque – Epargne Info Service - 61, rue Taitbout - 75436 Paris Cedex 09 –

FFA – Fédération française de l'assurance - 26, boulevard Haussmann, 75009 Paris

CDIA - Centre de documentation et d'information de l'assurance - 26 Bd Haussmann - 75311 PARIS cedex 09 - Voir le site

CCSF - Comité Consultatif du Secteur Financier

CCA - Commission des clauses abusives
Recommandation n°85-04 du 20 septembre 1985 concernant les contrats d'assurance destinés à couvrir divers risques de la vie privée (notamment le vol, l'incendie, les dégâts des eaux et la responsabilité civile) et couramment dénommés multirisques habitation
59 Bd Vincent Auriol - télèdoc 023 - 75703 PARIS cedex 13

Les éléments ci-dessus sont donnés à titre d'information. Ils ne sont pas forcément exhaustifs et ne sauraient se substituer aux textes officiels.



Vous avez rencontré un problème en tant que consommateur ?

Signalez-le sur www.signal.conso.gouv.fr, le site de la DGCCRF